

Bản án số: 73/2019/DS-PT
Ngày: 02/5/2019
Về việc: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Bá Kha

Các thẩm phán: Ông Lê Lâm Sơn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 tháng 4 và 02 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1963.

2. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Tổ 14, khu phố 9, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông Bùi Văn U, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp LB, xã CC, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1963.

2. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Ấp CTN, xã CD, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị G: Luật sư Phạm Văn M – Công ty Luật TNHH MTV Mạnh L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị Bích V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố 7, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

4. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: khu phố 4, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

5. Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố 10, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

6. Chị Mai Thị T4, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố 7, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

7. Anh Nguyễn Hoàng T5, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Nhà trọ VK, khu phố 4, thị trấn DĐ, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G, ông Nguyễn Minh H.

(Ông U, ông H, bà G, bà V, bà T3, bà C, chị T4, anh T5, Luật sư M có mặt; bà T1, ông T2 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành T2, bà Lê Thị T1 trình bày:

Ngày 01/6/2016 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn U diện tích đất 2.000m² tọa lạc tại Ấp LB, xã CC, huyện PQ với giá tiền là 340.000.000 đồng. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 12.247,6 m² theo bản mô tả ranh giới thửa đất số 148, tờ bản đồ số 10 do ông Mai Văn T6 đứng tên chuyển nhượng cho ông Bùi Văn U.

Ông bà đã thanh toán cho Ông U 320.000.000 đồng và Ông U cũng bàn giao đất cho ông bà, nhưng khi làm hàng rào thì phát hiện bà Phạm Thị G cất nhà trên đất vì bà G cho rằng Ông U đã chuyển nhượng cho bà G trước khi chuyển nhượng cho ông bà. Ông bà khởi kiện yêu cầu tòa án buộc ông Bùi Văn U phải thực hiện đúng theo hợp đồng mua bán đất đã ký ngày 01/06/2016, phải giao cho ông bà diện tích đất 2.000m² tọa lạc tại Ấp LB, xã CC, huyện PQ. Trường hợp tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì ông bà yêu cầu Ông U phải bồi thường theo kết quả định giá.

Đối với yêu cầu độc lập của bà G cũng như yêu cầu phản tố của Ông U thì đề nghị tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Bùi Văn U trình bày: Ông có diện tích đất 12.247,6m² thửa đất số 148, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Ấp LB, xã CC, huyện PQ do nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn T6 năm 2009. Ngày 01/6/2016 ông chuyển nhượng lại cho ông T2, bà T1 2000m² nhưng sau đó khoảng 3 tháng thì bà G vào lấy đất của ông và ép buộc ông ký vào giấy tờ bán đất cho bà G. Vì bà G cho rằng ông nợ tiền nên phải ký giấy bán đất để trừ nợ. Ông thừa nhận hợp đồng mua bán đất ngày 05/02/2013 là do ông tự viết và ký tên, nhưng do bà G ép buộc. Ngoài ra bà G còn buộc ông phải ghi vào hợp đồng là đã nhận đủ số tiền 1 tỷ đồng, nhưng thực tế ông không có nhận khoản tiền nào của bà G vì ông không có bán đất cho bà. Còn việc ông nợ tiền bà G thì tất cả giấy tờ bà G giữ nên ông không thể cung cấp hay có chứng cứ gì khác để chứng minh.

Ông khẳng định có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1, ông T2 diện tích 2000m² nên đồng ý giao cho ông T2 và bà T1 phần đất này. Ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà G. Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 5500m² ngày 05/02/2013 là do bà G ép buộc ông ký để gán trừ nợ. Bà G không giao tiền cho ông và ông cũng không giao đất cho bà G mà do bà tự bao chiếm, nên yêu cầu tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ngày 05/02/2013 giữa ông và bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị G trình bày: Ngày 05/02/2013 ông Bùi Văn U chuyển nhượng cho bà diện tích đất 5500m² với giá tiền 1 tỷ đồng, đây là phần đất nằm trong tổng diện tích đất 12.247,6m² thửa đất số 148, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại Ấp LB, xã CC, huyện PQ do ông Mai Văn T6 đứng tên trên sơ đồ, bà đã giao cho Ông U 1 tỷ đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng với Ông U thì cùng ngày 05/02/2013 bà chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Bích V 1000m² với giá tiền 200 triệu đồng. Bà V đã giao tiền cho bà nhưng bà chưa giao đất cho bà V vì bà V giao cho bà quản lý đất. Khoảng tháng 02/2018 thì bà giao cho bà V 1000m² đất và cho bà V phân lô xây móng cất nhà. Ngoài chuyển nhượng lại cho bà V thì bà không chuyển nhượng lại cho ai khác.

Ngày 01/6/2016 ông Bùi Văn U lấy phần đất đã chuyển nhượng cho bà chuyển nhượng tiếp cho bà T1 và ông T2 2000m², trong đó có 1000m² mà bà đã chuyển nhượng cho bà V. Ông U với ông T2 và bà T1 tự đo đạc cắm mốc và sử dụng đất.

Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 và ông T2 vì phần đất này Ông U đã chuyển nhượng cho bà từ 2013. Yêu cầu tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng 5500m² đất ngày 05/02/2013 giữa bà và Ông U là sự thật và công nhận diện tích

đất nói trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà. Trường hợp yêu cầu của bà không được chấp nhận thì bà không yêu cầu Ông U phải bồi thường cho bà.

Ông Nguyễn Minh H trình bày: Ông thống nhất với phần trình bày của vợ ông là bà G, không có bổ sung gì thêm.

Bà Lê Thị Bích V trình bày: Năm 2013 sau khi bà G mua đất của Ông U thì bà G bán lại cho bà 1000m² đất với giá 200 triệu đồng có làm giấy hợp đồng mua chung đất ngày 05/02/2013. Nội dung giấy hợp đồng thể hiện bà có hùn 200 triệu đồng với bà G để mua 1000m² đất của Ông U, đất sẽ giao cho bà G quản lý cho đến khi tách thửa thì bà G sẽ tách thửa cho bà. Ngoài ra giữa bà và bà G còn làm giấy sang nhượng đất, giấy này đề ngày 05/02/2013 nhưng thực tế được làm sau tết Nguyên đán 2018. Số tiền 200 triệu đồng đưa cho bà G để nhận chuyển nhượng 1000m² đất không phải là của cá nhân bà, mà do bà hùn với bà Nguyễn Thị C, Phạm Thị T3, Nguyễn Hoàng T5, Mai Thị T4, nhưng giữa bà và những người này không có làm giấy tờ thể hiện việc hùn tiền mua đất. Từ khi hùn tiền mua đất đến nay bà G không giao đất cho bà vì bà thống nhất để cho bà G đại diện quản lý. Chỉ đầu năm 2018 bà G mới tách ra cho bà 1000m² và bà đã tách lại theo phần hùn của mỗi người để xây móng chuẩn bị cất nhà.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T1 và ông T2, không đồng ý yêu cầu phản tố của Ông U vì phần đất 1000m² này bà mua lại của bà G từ năm 2013. Trường hợp các hợp đồng mua bán này bị tuyên vô hiệu thì bà không yêu cầu bất kỳ ai phải bồi thường mà sẽ tự giải quyết với bà G trong vụ án khác.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà thống nhất nội dung trình bày của bà V và không có ý kiến bổ sung thêm. Trường hợp yêu cầu của bà G không được chấp nhận thì bà không yêu cầu bất cứ ai phải bồi thường cho bà mà bà cùng những người hùn tiền mua đất sẽ tự giải quyết với bà G trong vụ án khác.

Bà Phạm Thị T3 trình bày: Bà không biết bà Phạm Thị G, còn bà Lê Thị Bích V với bà Nguyễn Thị C quen với bà. Trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà V thì bà không trực tiếp thỏa thuận với bà G nhưng ngày 05/2/2013 bà V và bà G có làm “Giấy hợp đồng mua chung đất” nội dung thể hiện bà V có hùn 200.000.000 đồng để hùn mua 1.000m² đất với bà G. Trong số tiền này bà có hùn 25.000.000 đồng, bà Mai Thị T4 hùn 100.000.000 đồng, Lê Thị Bích V hùn 25.000.000 đồng, Nguyễn Thị C hùn 25.000.000 đồng và Nguyễn Hoàng T5 hùn 25.000.000 đồng nhưng không có làm giấy tờ thể hiện việc hùn tiền với bà V. Trong “Giấy hợp đồng mua chung đất” ngày 05/02/2013 chỉ có bà V ký với bà G. Còn “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 05/02/2013 có chữ ký của những người góp tiền và giấy này chỉ mới được lập đầu năm 2018 khi bà G giao 1.000m² đất cho bà V.

Sau khi bà G giao đất thì bà V cắt đất chi tương ứng với tỷ lệ tiền đã góp của từng người. Phần của bà là ngang 9,75m x dài 12,5m = 121,87m². Hiện bà đã xây móng, chưa trán nền nhưng đã cất căn nhà tiền chế vách tol mái tol, diện tích ngang khoảng 05 đến 06m x dài 12,5m. Bà không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này vì tất cả bà đều giao cho bà V quyết định. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Trường hợp các hợp đồng mua bán này bị tuyên vô hiệu thì bà không yêu cầu ai bồi thường cho bà mà bà sẽ giải quyết với bà G và bà V trong vụ án khác.

Bà Mai Thị T4 trình bày: Bà là con ruột của bà Lê Thị Bích V, bà không trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G nhưng ngày 05/2/2013 mẹ bà là bà V với bà G có làm “Giấy hợp đồng mua chung đất” nội dung thể hiện mẹ bà hùn 200.000.000 đồng để mua 1.000m² đất với bà G. Trong số tiền này bà có hùn 100.000.000 đồng, ông Nguyễn Hoàng T5 hùn 25.000.000 đồng, bà Phạm Thị T3 hùn 25.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị C hùn 25.000.000 đồng, phần của mẹ bà là 25.000.000 đồng nhưng không có làm giấy thể hiện việc hùn tiền mà tất cả gom lại đưa cho mẹ bà để mẹ bà giao cho bà G. Trong “Giấy hợp đồng mua chung đất” ngày 05/2/2013 có chữ ký của tất cả những người hùn tiền nhưng giấy này chỉ mới được lập đầu năm 2018 khi bà G giao 1.000m² đất cho mẹ bà. Ngay sau khi bà G giao đất thì bà V cắt chia đất tương ứng với tỷ lệ tiền đã góp của từng người. Phần đất của bà ngang 40m x dài 12,5m = 500m². Hiện bà đã xây móng xung quanh nhưng chưa xây cất gì khác. Bà không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án này vì tất cả bà đều giao cho mẹ bà là bà V quyết định. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Trường hợp các hợp đồng mua bán này bị tuyên vô hiệu thì bà không yêu cầu ai bồi thường mà bà sẽ để bà V giải quyết với bà G trong vụ án khác.

Ông Nguyễn Hoàng T5 trình bày: Ông là con ruột của bà Nguyễn Thị C, ông không trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G nhưng ngày 05/2/2013 bà V với bà G có làm “Giấy hợp đồng mua chung đất” nội dung thể hiện bà V có hùn 200.000.000 đồng để mua 1.000m² đất với bà G. Trong số tiền này ông có hùn 25.000.000 đồng, Mai Thị T4 hùn 100.000.000 đồng, bà Phạm Thị T3 hùn 25.000.000 đồng, mẹ ông là bà Nguyễn Thị C hùn 25.000.000 đồng, bà Lê Thị Bích V hùn 25.000.000 đồng nhưng không có làm giấy tờ thể hiện việc hùn tiền mà tất cả gom lại đưa cho bà V để bà V giao cho bà G. Trong “Giấy hợp đồng mua chung đất” ngày 05/2/2013 chỉ có bà V ký với bà G, còn “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 05/2/2013 có chữ ký tất cả 05 người hùn tiền nhưng giấy này chỉ mới được lập đầu năm 2018 khi bà G giao 1.000m² đất cho bà V. Sau khi bà G giao đất thì bà V cắt chia đất tương đương với tỷ lệ

tiền đã góp của từng người. Phần đất của ông ngang 9,75m x dài 12,5m = 121,87m². Hiện ông đã xây móng xung quanh nhưng chưa xây cất gì khác. Ông không có tranh chấp gì trong vụ án này vì tất cả ông đều giao cho bà V và mẹ ông quyết định. Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Trường hợp các hợp đồng mua bán này bị tuyên vô hiệu thì ông không yêu cầu ai bồi thường cho ông mà ông sẽ để mẹ ông và bà V tự giải quyết trong vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thành T2 đối với bị đơn ông Bùi Văn U về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Bùi Văn U phải thực hiện đúng theo Hợp đồng mua bán đất đã ký ngày 01/6/2016, phải giao diện tích đất 2.000m² tọa lạc tại Ấp LB, xã CC, huyện PQ cho bà T1 và ông T2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn U đối với bà Phạm Thị G về việc “Hủy hợp đồng mua bán đất ngày 05/2/2013”.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị G về yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị G về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng 5.500m² đất ngày 05/2/2013 và công nhận diện tích đất 5.500m² thuộc quyền quản lý sử dụng của bà G.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2016 bằng hình thức “Hợp đồng mua bán đất” giữa bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thành T2 với ông Bùi Văn U và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/2/2013 bằng hình thức “Hợp đồng mua bán đất” giữa bà Phạm Thị G, ông Nguyễn Minh H với ông Bùi Văn U vô hiệu.

5. Buộc ông Bùi Văn U hoàn trả cho bà Lê Thị T1 và ông Nguyễn Thành T2 số tiền đã nhận 320.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại 408.352.000 đồng, tổng cộng 728.352.000 đồng.

Buộc ông Bùi Văn U hoàn trả cho bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Minh H số tiền đã nhận 1.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

6. Buộc bà Phạm Thị G, bà Lê Thị Bích V, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị T3, chị Mai Thị T4 và anh Nguyễn Hoàng T5 di dời toàn bộ công trình xây dựng

ra khỏi đất (Vì đất được Ban quản lý đầu tư phát triển đảo PQ bàn giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn TT, diện tích qua đo đạc thực tế 6.040,7m², thể hiện theo bản trích đo vẽ số 134/2018 ngày 31/5/2018 có hình ABCDEF, độ dài tứ cạnh thể hiện theo bản vẽ kèm theo – Bút lục 71).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 03/12/2018 bà Phạm Thị G, ông Nguyễn Minh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do:

Bà G ông H kháng cáo cùng nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện PQ; Công nhận bà G ông H là người đang quản lý, sử dụng đất diện tích 5.500m² tọa lạc tại Ấp LB, xã CC, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa bị đơn Ông U giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu tòa án hủy hợp đồng mua bán đất ngày 05/02/2013 giữa ông và bà G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị G, ông Nguyễn Minh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận ông H bà G là người đang sử dụng diện tích 5.500m² đất tọa lạc tại thửa đất số 148, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại: Ấp LB, xã CC, huyện PQ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G – Luật sư Phạm Văn M trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà G, hủy bản án sơ thẩm với lý do không đưa Công ty TT PQ, Ban quản lý Đầu tư phát triển Đảo PQ, Ban quản lý rừng phòng hộ PQ vào tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đã chấp hành đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Mai Văn T6, công ty TT PQ, vợ Ông U là bà P, chồng của bà T3 là ông T7, chồng của bà C là ông G1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; phần đất 6.040,7m² đang tranh chấp đã được ông Trần Văn T8, ông Huỳnh Tấn L, ông Lâm Hoàng H1 (tại bút lục 229) kê khai đứng tên trong danh sách bồi thường nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ là có thiếu sót cần phải làm rõ. Tuyên buộc bà G, bà V, bà C, bà T3, bà T4, ông T5 di dời toàn bộ công trình xây dựng ra khỏi đất là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện PQ. Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà ông Nguyễn Thành T2, bà Lê Thị T1 vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt bà ông T2 và bà T1 là phù hợp với pháp luật.

[2]. Về nội dung: Ngày 24/9/2009 ông Bùi Văn U nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn T6 diện tích 12.247,6m², thửa đất số 148, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại tổ 1 ấp 1 (nay là Ấp LB), xã CC, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang với giá 130.000.000đ, hai bên có lập “Hợp đồng sang nhượng nhà đất” có xác nhận của ban nhân dân Ấp LB ngày 25/9/2009. Ngày 05/2/2013 Ông U làm “Hợp đồng mua bán đất” chuyển nhượng cho bà Phạm Thị G và ông Nguyễn Minh H 5.500m² trong diện tích 12.247,6m² Ông U nhận chuyển nhượng của ông T6, giá chuyển nhượng 01 tỷ đồng. Ngày 01/6/2016 Ông U chuyển nhượng tiếp cho bà T1, ông T2 diện tích 2.000m² nằm trong diện tích 5.500m² Ông U đã chuyển nhượng cho bà G ông H, giá chuyển nhượng cho bà T1 ông T2 là 340.000.000đ, có xác nhận của Ban nhân dân Ấp LB.

Khi bà T1 ông T2 nhận đất sử dụng thì phát hiện bà G đã cất nhà trên đất, bà T1 ông T2 khởi kiện yêu cầu Ông U thực hiện hợp đồng đã ký kết, giao 2.000m² đất cho bà T1 ông T2, bà G yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và Ông U ngày 05/2/2013, công nhận diện tích 5.500m² đất cho bà G.

[3]. Xét về hình thức chuyển nhượng và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông U với bà G ông H ngày 05/2/2013 và hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông U với bà T1 ông T2 ngày 01/6/2016: Về hình thức văn bản chuyển nhượng QSD đất không theo mẫu quy định pháp luật, không công chứng chứng thực hợp pháp.

Về nội dung chuyển nhượng: Quyền sử dụng đất Ông U chuyển nhượng cho bà G ông H, bà T1 ông T2 Ông U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giao dịch theo “Hợp đồng mua bán đất” ngày 05/2/2013 giữa Ông U với bà G ông H và giao dịch theo “Hợp đồng mua bán” ngày 01/6/2016 giữa Ông U với bà T1 ông T2 là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/6/2016 bằng hình thức “Hợp đồng mua bán

đất” giữa bà Lê Thị T1, ông Nguyễn Thành T2 với ông Bùi Văn U và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/2/2013 bằng hình thức “Hợp đồng mua bán đất” giữa bà Phạm Thị G, ông Nguyễn Minh H với ông Bùi Văn U vô hiệu là phù hợp. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là chưa phù hợp bởi lẽ chưa xem xét đến nội dung và hình thức của giao dịch dân sự này có phù hợp với Điều 688 BLDS năm 2015 không.

[4]. Xét kháng cáo của bà G ông H yêu cầu công nhận bà G ông H là người đang quản lý, sử dụng đất diện tích 5.500m² tọa lạc tại Ấp LB, xã CC, huyện PQ, tỉnh Kiên Giang. Hội đồng xét xử xét thấy: Như nhận định trên, hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông U với bà G ông H do vi phạm về hình thức và nội dung nên vô hiệu.

Bà G ông H yêu cầu công nhận vợ chồng bà là người đang quản lý sử dụng diện tích 5.500m² tại Ấp LB, xã CC, PQ, xét thấy: nguồn gốc đất tranh chấp là do Ông U nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn T6 dựa trên Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất do ông T6 đang sử dụng diện tích đất 12.247,6m² tọa lạc tại Ấp LB, xã CC, tuy nhiên bản mô tả ranh giới, mốc giới trên không đề ngày tháng năm và chữ ký của cán bộ đo đạc. Căn cứ biên bản xác minh ngày 31/10/2018 của Tòa án huyện PQ đối với ông Võ Duy Phong - Cán bộ địa chính xã CC trình bày thửa đất do ông T6 đứng tên trên Bản mô tả ranh giới, mốc giới không có trong bản đồ địa chính do xã quản lý, ông T6 không sử dụng đất từ trước đến nay. Toàn bộ diện tích 12.247,6m² từ ngày 16/8/1998 đến tháng 7/2012 do Ban quản lý rừng phòng hộ quản lý, từ ngày 24/12/2012 thì Ban quản lý rừng phòng hộ giao cho Ủy ban xã CC quản lý. Toàn bộ diện tích đất 12.247,6m² hiện nay nằm trong dự án quy hoạch đầu tư xây dựng khu sinh thái của Công ty TNHH TT (nay là Công ty cổ phần TT PQ). Phần đất các bên đang tranh chấp diện tích 6.040,7m² theo bản trích đo vẽ ngày 31/5/2018 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện PQ đã được ông Trần Văn T8, Huỳnh Tấn L, ông Lâm Hoàng H1 (tại bút lục 229) kê khai đứng tên trong danh sách bồi thường nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ là có thiếu sót cần phải làm rõ, ai là người đã kê khai bồi thường có liên quan gì và liên quan như thế nào trong phần đất tranh chấp.

Xét thấy nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Mai Văn T6 chuyển nhượng đất cho Ông U, tuy nhiên quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc được đối với ông T6 là người chuyển nhượng đất đầu tiên để xác định ông T6 có được quyền chuyển nhượng đất cho Ông U hay không vì thời điểm ông T6 chuyển nhượng đất cho Ông U năm 2009 thì đất thuộc quyền quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ (theo biên bản xác minh ngày 31/10/2018 của Tòa án PQ). Đến ngày 23/6/2014 diện tích đất trên đã được Ban quản lý Đầu tư phát triển PQ giao cho Công ty cổ phần TT PQ để thực hiện dự án du lịch sinh thái. Bà G, ông H cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng đất 5.500m² đất đang tranh chấp của Ông U vào ngày 05/2/2013, sau đó bà G đã cất nhà, làm hàng rào trên

đất. Như vậy Công ty TNHH TT là tổ chức được Nhà nước giao đất thực hiện dự án có trách nhiệm của Công ty TT trong việc quản lý, sử dụng đất khi có người xây dựng công trình trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Bùi Văn U trình bày quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là tài sản chung của vợ chồng Ông U, vợ ông là bà Dư Thị P. Đối với người liên quan bà Nguyễn Thị C có chồng là ông Nguyễn Hoàng G1, bà T3 có chồng là ông Nguyễn Thanh T7. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T6, Ban quản lý Đầu tư phát triển PQ, Công ty cổ phần TT PQ, bà P, ông T7, ông G1, cần làm rõ những người con của bà V là những người có xây dựng tài sản trên đất tranh chấp vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra nguyên đơn bà T1, ông T2, Ông U không có yêu cầu khởi kiện buộc bà G, bà V, bà C, bà T3, bà T4, ông T5 di dời công trình xây dựng ra khỏi đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bà G, bà V, bà C, bà T3, bà T4, ông T5 di dời toàn bộ công trình xây dựng ra khỏi đất là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự theo quy định của pháp luật.

Những sai sót nêu trên của cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Trong thảo luận nghị án Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của bà G, ông H, chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà G. Hủy bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PQ.

[5]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà G, ông H không phải chịu, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Về chi phí chi phí tố tụng khác: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện PQ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Thành T2 với bị đơn ông Bùi Văn U, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà

Phạm Thị G, ông Nguyễn Minh H, bà Lê Thị Bích V, bà Nguyễn Thị C, bà Phạm Thị T3, chị Mai Thị T4, anh Nguyễn Hoàng T5.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện PQ, tỉnh Kiên Giang giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà G, ông H mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008166 và 0008167 cùng ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PQ, tỉnh Kiên Giang.

Về chi phí chi phí tố tụng khác: Được xác định khi vụ án đưa ra giải quyết lại.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện PQ;
- Chi cục THADS huyện PQ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Bá Kha